

investire

062

immobili

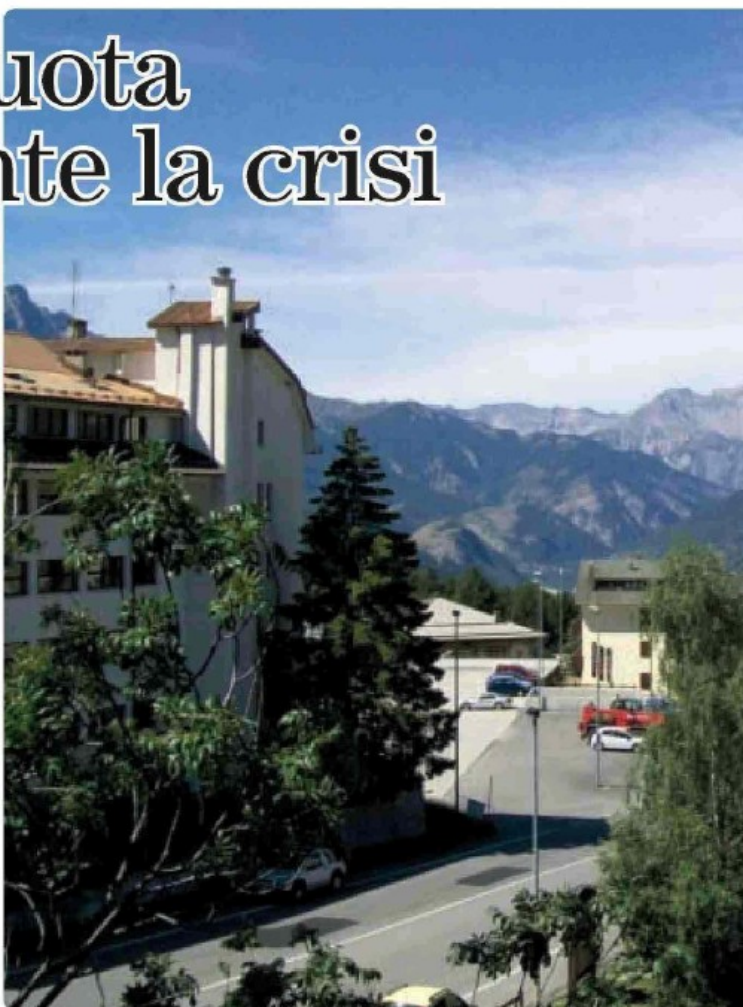
CASE DI MONTAGNA

L'alta quota non sente la crisi

LE LOCALITÀ
TURISTICHE ALPINE
NON HANNO SUBITO
FLESSIONI NEI PREZZI,
MA È CRESCIUTA
L'ATTENZIONE DEI
COMPRATORI, SEMPRE
PIÙ ESIGENTI

Cura di Elena A. Bonanni

D'INVERNO PER LE PISTE DA SCI, d'estate per le lunghe passeggiate tra i monti e le gite in bicicletta. Anche in questo momento di incertezza economica le case di montagna rappresentano una delle forme che gli italiani prendono in considerazione per impiegare i propri risparmi. A patto che siano per tutte le stagioni. "L'interesse per le seconde case di vacanza in alta quota non sembra risentire particolarmente degli effetti della crisi economica - dichiara Chiara Lagomarsino Picasso, della società di consulenza Iin (Italian international network del gruppo Wiish) - ma la domanda si sta modificando a favore di immobili in grado di essere accoglienti e funzionali sia nel periodo invernale che in quello estivo". Il mercato ha così tenuto e con la crisi non si è aperta la stagione dei saldi: i



prezzi si sono mantenuti nel complesso stabili. Per la fascia alta del mercato le mete classiche rimangono le preferite: Courmayeur, Madonna di Campiglio, Cortina e Medesimo. Per chi ha budget più contenuti avanzano diverse località "emergenti", grazie alla vicin

Chiara Lagomarsino Picasso, della società di consulenza Iin (Italian International Network)



A fianco immagine di Sauze, sopra Courmayeur. Il pubblico è sempre più orientato all'acquisto di abitazioni utilizzabili sia d'inverno per la stagione sciistica, sia d'estate, per sfruttarle al meglio

nanza con località rinomate o al buon livello di servizi e impianti sportivi: Temù, Cavedago e Ollomont. "Molto richieste dagli sportivi - rileva Lagomarsino Picasso - sono le zone nei pressi di alcune rinomate piste ciclabili, come quella che collega Cortina con la cittadina austriaca di Lienz, rifiorita proprio grazie al turismo dei ciclisti, che arrivano in bici e tornano in appositi treni".

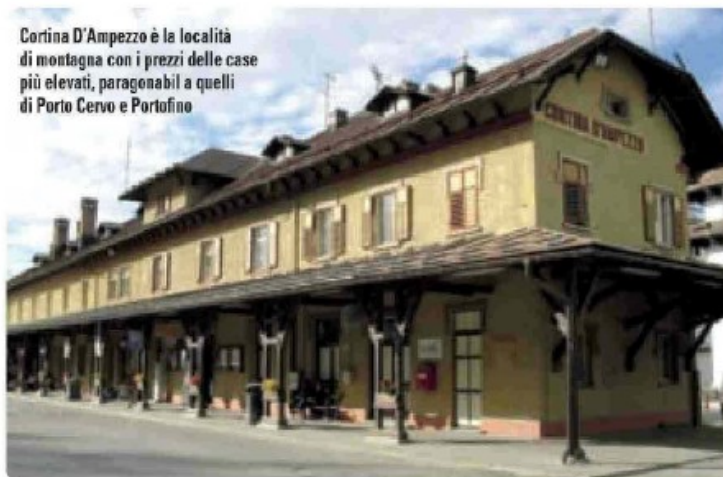
► **LE METE CLASSICHE:
PREZZI AL TOP
MA LA DOMANDA TIENE**

Le destinazioni più rinomate si confermano i sempreverdi del mercato italiano: i prezzi si sono mantenuti stabili e la domanda delle soluzioni di pregio è stata sostenuta dai capitali in cerca di rifugio delle famiglie più facoltose (Più debole la richiesta delle fasce di mercato più basse). Anche perché Italia batte

estero: le destinazioni del territorio italiano sono considerate molto più attrattive di quelle estere, complice la vicinanza e la comodità del collegamento autostradale. Non tramonta mai così l'evergreen Courmayeur, dove nell'ultimo anno gli scambi hanno registrato un notevole aumento e i prezzi per gli appartamenti più pregiati superano i 10.000 euro al metro quadro. Dice Massimiliano Alfieri, responsabile commerciale dell'agenzia Gabetti per Courmayeur e La Thuille: "Courmayeur ha il vantaggio di essere una località raggiungibile uscendo dall'autostrada senza fare tornanti, a 140 Km da Torino, 200 da Milano e 240 da Genova. I prezzi vanno tra i 6mila ai 13mila euro al metro quadro. Tutta l'Alta valle è ben battuta e conosciuta, non ci sono località da grandi affari. Già a Chamonix, oltreconfine, si compra molto meglio". In Valle d'Aosta sono molto richieste la Val d'Ayas (Champoluc e Antagnod) e la valle di Gressoney. "Gressoney Saint Jean è molto gettonata perché si presta, più delle altre, ad un turismo stagionalizzato. In centro, attorno al Castello, le dimore di pregio si valutano mediamente intorno agli 8-10 mila euro al metro quadro", commenta Lagomarsino Picasso di In. Il vicino Piemonte, invece, non

è particolarmente interessante per il mercato di pregio. "Qui mostrano segnali maggiormente interessanti gli immobili di fascia media grazie alle famiglie locali che cercano bilocali/trilocali in zone centrali o vicine agli impianti sciistici, con buona esposizione solare - commenta Lagomarsino Picasso - Al top delle richieste resta Bardonecchia, dove per un buon usato i prezzi si aggirano tra i 5mila e i 7mila euro al metro quadro". A Sestriere, che ha le quotazioni tra le più alte della regione, i prezzi rilevati da Tecnocasa sono scesi del 3,8% nel primo semestre del 2011. Da notare che qui, come a Sauze e Oulx, c'è stato un surplus del mercato a causa della forte offerta conseguente alle Olimpiadi Invernali del 2006. Conferme arrivano invece dalle località di punta del Trentino Alto Adige grazie al buon servizio in infrastrutture e collegamenti e alle piste da sci e fondo. Dalla Val di Fassa (Canazei) alla Val Rendena, con Madonna di Campiglio, che offre a ridosso degli impianti di risalita immobili signorili che possono raggiungere anche i 15 mila euro al metro quadro. "Nella Val Rendena c'è parecchio mercato, la richiesta non manca - conferma Calogero Vinci dell'agenzia Re/Max di Brenzone sul Garda (Verona) - i prezzi vanno tra i 6mila e i 6.500 per

Cortina D'Ampezzo è la località di montagna con i prezzi delle case più elevati, paragonabili a quelli di Porto Cervo e Portofino



Le otto località più care in Italia

Prezzi medi nelle zone di pregio di abitazioni in ottimo stato (2011)

Località	Provincia	Prezzi (€/mq)
Porto Cervo	Olbia	25.000 - 30.000
Porto Rotondo	Olbia	25.000 - 30.000
Cortina D'Ampezzo	Belluno	20.000 - 25.000
Portofino	Genova	15.000 - 20.000
Forte dei Marmi	Lucca	12.000 - 18.000
Capri	Napoli	12.000 - 15.000
Allassio	Savona	10.000 - 14.000
Courmayeur	Aosta	10.000 - 12.000

Fonte: elaborazione R&D Office Reag su fonti varie



Calogero Vinci dell'agenzia Re/Max di Brenzone sul Garda

l'usato e tra i 10.500 e i 14mila per il nuovo e non abbiamo mai sperimentato nel corso degli anni quotazioni che si sono rivelate gonfiate. Questo grazie alle ottime piste da sci, alla vita mondana e all'attenzione alle esigenze delle famiglie". Nel primo semestre 2011, rileva però Tecnocasa, i prezzi a Campiglio sono calati del 5,5%. L'offerta si è ampliata ed è migliorata notevolmente in località come Andalo e Pinzolo, che comunque presentano prezzi leggermente inferiori.

Ha conquistato posizioni negli ultimi anni invece la lombarda Madesimo, dove i prezzi hanno raggiunto i 7mila euro al metro quadro, superando anche i massimi di Bormio. In queste

località oggi i prezzi sono stabili ma nell'ultimo anno si è registrata una buona ripresa della domanda. Nel resto della Lombardia la domanda è più vivace per gli immobili di fascia media. Tra le più richieste c'è Ponte di Legno, trainato dagli impianti di risalita verso il Tonale, dove i prezzi si aggirano tra i 4mila e i 5mila euro al metro quadro. Imbattute rimangono le Dolomiti di Cortina D'Ampezzo che guida la classifica delle richieste e anche dei prezzi: le quotazioni vanno da 10 fino a 23 mila euro al metro quadro, con picchi fino a 25mila euro per le posizioni più centrali. È la terza località turistica per quotazioni in Italia, dopo il mare di Porto Cervo e Porto Rotondo.

▶ **ATTENZIONE
AGLI "EMERGENTI"**

Scegliere una meta classica significa puntare a mettere il capitale il più possibile al riparo da eventuali oscillazioni dei valori e diminuire il rischio di avere l'immobile sfitto. Ma alle attuali quotazioni difficile pensare a margini di guadagno o a soddisfacenti rendite sul capitale. "In un mercato che ormai da 3 anni vive una crisi più o meno profonda, a seconda dei contesti, la rivalutazione dei prezzi e dei canoni si è fermata quasi ovunque, tranne in rare eccezioni caratterizzate da un'offerta molto scarsa e unica nel suo genere", commenta Leo Civelli, Amministratore Delegato di Reag-Real Estate Advisory Group. Che aggiunge: "Probabilmente la soluzione migliore è quella di investire



Leo Civelli, Amministratore Delegato di Reag-Real Estate Advisory Group

▶ **I russi sbarcano anche in Engadina**

Svizzera, meglio fermarsi al confine

ST. MORITZ? NON È PIÙ DI MODA.

O meglio, spiega Chiara Lagomarsino Picasso di lin: "Al momento non è così frequentata, si tratta comunque di un tipo di località che può avere dei cicli ma che non muore mai. In realtà mancano i turisti occasionali ma è tuttora meta dei grandi russi, tedeschi e le grandi famiglie italiane". Anche perché il mercato delle seconde case in Svizzera resta un affare per pochissimi. Alle stelle i prezzi: in Engadina i valori al metro quadro partono da 5mila euro fino a 40mila euro per le proprietà esclusive di St. Moritz. In media si parla di cifre attorno ai 15mila euro. Nella ricercata zona di Suvretta, alle pendici Sud del Piz Nair, il massiccio che sovrasta il villaggio, un appartamento può arrivare a costare fino 23 milioni di euro. C'è poi un aspetto da non sottovalutare. "Acquistare in Svizzera per i non residenti non è affatto semplice, a causa della legge federale Koller, che regola gli



acquisti immobiliari da parte di stranieri - Avverte Lagomarsino Picasso - una norma applicata in maniera diversa da ciascun Cantone con variazioni persino da una località all'altra". Invece di mettere piede in Svizzera c'è così chi cerca casa sul confine. "Un buon successo - spiega Lagomarsino Picasso - lo stanno vivendo gli immobili (dimore d'epoca, baite, appartamenti e rustici) della Val Formazza, area appartenente al comprensorio della Val d'Ossola, che rappresenta l'ultima propaggine settentrionale del territorio piemontese verso la Svizzera".

Le località più care in ogni regione italiana (2011)

Regione	Località	Prezzi			
		Zone di pregio		Altre zone	
		Min	Max	Min	Max
Veneto	Cortina d'Ampezzo (BL)	20.000	25.000	10.000	15.000
Trentino A.A.	Madonna di Campiglio (TN)	6.000	10.000	5.000	6.500
Valle d'Aosta	Courmayeur (AO)	8.450	11.000	5.500	9.000
Piemonte	Sestriere (TO)	5.100	7.100	3.900	5.300
Lombardia	Madesimo (SO)	5.150	6.850	3.750	5.450

Fonte: elaborazione R&D Office Reag su fonti varie

066

immobili

CASE DI MONTAGNA

in immobili nuovi o quantomeno recenti localizzati nelle dirette vicinanze delle mete più famose e soprattutto in contesti ben serviti, ben collegati con le arterie autostradali e in posizione strategica rispetto alle piste da sci". Tenendo presente che la fascia più bassa del mercato (il monocale) è praticamente esclusa dagli acquisti in montagna: "Con 150mila euro si compra in pochissimi posti - dice Civelli - la fascia dove avvengono le maggiori transazioni è quella tra i 150mila e i 500mila euro". Vicino a Gressoney si trovano però Comuni con prezzi notevolmente inferiori (2.000-3.000 euro al metro quadro) e con disponibilità di nuove costruzioni. Sempre in Valle d'Aosta, Civelli segnala poi che a Ollomont, nella Valle del Gran San Bernardo, una zona ben collegata con la Svizzera, è possibile trovare ville di nuova costruzione per prezzi inferiori a 3.000 euro al metro quadro. In Lombardia avanzano località come Temù e Vezza d'Oglio ben collegate a Ponte di Legno. "Grazie alle piste da fondo che si collegano



Una veduta di Covedago in Trentino Alto Adige. A destra, un tipico condominio di montagna. Le dimensioni più richieste sono relate ai due o tre locali. Totalmente assente il monocale

a Ponte di Legno - spiega Civelli - credo che assisteremo a una crescita molto forte nei prossimi anni. Inoltre ci sarà una restrizione nelle nuove costruzioni per le normative urbanistiche. L'attesa è quindi per una rivalutazione anche se non im-



Mega resort con hotel, ville, palazzine tra campi da sci e golf

Il lusso di Andermatt firmato Sawiris

AD ANDERMATT SORGERÀ LO SVILUPPO IMMOBILIARE più grande della Svizzera degli ultimi anni. La firma è quella del magnate egiziano Samih Sawiris e la società è la Orascom Development, specializzata nello sviluppo e la gestione



di resort di vacanze con progetti in Egitto e Medio Oriente. Il complesso Andermatt Swiss Alps, lanciato sul mercato italiano a ottobre 2010, comprenderà sei nuovi hotel di lusso, 490 appartamenti in 42 edifici e 25 ville. Sarà dotato di strutture sportive tra cui un campo da golf e una nuova struttura sciistica che collegherà il resort alla vicina Sedrun. Il resort si integrerà al borgo storico raggiungibile a piedi. La peculiarità di Andermatt Swiss Alps è di aver ricevuto l'esenzione dalla legge federale Koller, che prevede restrizioni per i non residenti nel possesso di terreni e immobili in Svizzera. La legge è stata introdotta nel 1983 per proteggere la Svizzera dall'arrivo in massa di cittadini stranieri. Numerose le soluzioni offerte agli investitori (le prenotazioni arrivano principalmente da italiani, belgi e inglesi). I prezzi? Gli appartamenti più economici partono dai 14.800 franchi svizzeri (12mila euro) a metro quadro per salire fino ai 16.300 (13.270 euro). Partono da 22mila franchi (17.900 euro) le abitazioni condominiali collegate al The Chedi Andermatt, l'hotel di punta del nuovo resort.



Variazione dei prezzi

Turistico Montagna

	Valori %
I semestre 2002	4,5
II semestre 2002	1,3
I semestre 2003	0
II semestre 2003	5,4
I semestre 2004	2,6
II semestre 2004	5
I semestre 2005	3,9
II semestre 2005	3,2
I semestre 2006	3
II semestre 2006	4,8
I semestre 2007	1,9
II semestre 2007	0,4
I semestre 2008	-0,1
II semestre 2008	-0,3
I semestre 2009	0
II semestre 2009	0
I semestre 2010	0
II semestre 2010	1,2
I semestre 2011	-0,6

Fonte: Ufficio Studi Tecnocasa

mediata, a breve ci attendiamo 2-3 anni di stagnazione". Al momento a Temù un appartamento in buone condizioni lo si può trovare a 3mila-4mila euro al metro mentre a Vezza d'Oglio a 2.500-3.000. In Piemonte crescono le vendite nella località di Cesana ben collegata con le più note Claviere e Sansicario tramite seggiovia e cabinovia (tra 3.500 e i 5mila euro al metro quadro). Anche se non sono presenti impianti, l'offerta di immobili nuovi con prezzi tra i 2mila e i 3mila euro spinge il comune di Vermante, vicino a Limone. In aumento anche le quotazioni di Cavedago in Trentino Alto Adige, situato tra Andalo e Molveno, che beneficia del collegamento tramite bus navetta agli impianti delle vicine località: per un trilocale in buone condizioni si spendono circa 2.200-3.000 euro al metro quadro. Domanda vivace anche a Lavarone, vicino a Folgaria, dove i prezzi non superano i 3.000 euro al metro quadro.

Fabiana Megliola, responsabile Ufficio Studi Tecnocasa conferma il trend in atto: "Le località più prestigiose sono sempre interessanti per l'acquisto di una seconda casa ma richiedono un investimento più importante. Negli ultimi tempi abbiamo notato che coloro che hanno ricercato una casa vacanza hanno a volte optato per località meno conosciute ma con prezzi più abbordabili". Ci sono poi gli "emergenti" che hanno già iniziato a correre. "In Val Pusteria sono sempre più ricercati piccoli centri al confine con l'Austria - segnala Lagomarsino Picasso - Brunico e San Candido stanno crescendo molto grazie alla qualità dei servizi e all'attenzione riservata alle famiglie. Si tratta comunque di aree più di nicchia perché lontane. A San Candido le quotazioni sono già a 7-8mila per le proprietà di pregio, a Brunico stanno iniziando a correre e ora sono attorno ai 5-7mila euro." Ma qui una baita storica del XVII secolo restaurata e divisa in quattro appartamenti è stata venduta con prezzi a partire da 3.300 euro al metro quadro. 

► La fotografia del settore

Gli affitti sono in crescita

NONOSTANTE LA CRISI i prezzi tengono dimostrando la resilienza del settore. I numeri di Tecnocasa segnalano quotazioni in leggera contrazione (-0,6%) nel primo semestre 2011 (ma in alcune aree meno ricercate hanno subito flessioni anche superiori al 5%). Nel secondo semestre 2010 i prezzi sono cresciuti dell'1,2% dopo essere rimasti invariati per la prima parte del 2010 e tutto il 2009. E anche se si torna indietro al 2008 le quotazioni hanno mostrato un calo contenuto nell'ordine dello 0,1-0,3%. Certo, l'onda lunga della crisi è però arrivata anche tra le cime montuose: meno compravendite e tempi più lunghi in media si aggirano sui 12 mesi (10 nel 2010), chi vende di solito non ha bisogno di realizzare ed è disponibile ad aspettare. Il divario tra prezzo richiesto e prezzo effettivo è stabile al 12%. Più in difficoltà la domanda media di chi deve accedere al mutuo. L'84% degli acquirenti sono cittadini italiani. Il 70% della domanda è composto da famiglie mentre il restante 30% da investitori. Chi compra in montagna sceglie infatti una casa da vivere. Comprare con l'intento di mettere a reddito non è un buon affare: la redditività delle seconde case non supera il 4% ma può essere anche inferiore se si investe nelle località più rinomate e con prezzi di vendita superiori ai 10-15.000 euro al metro quadro. Senza contare che si affitta soprattutto nei 5 mesi invernali e si devono mettere in conto periodi in cui l'immobile è sfitto e le relative spese. In ogni caso, i contratti di locazione sono in ripresa specialmente per le zone più economiche e da qualche anno anche la domanda estiva è in progresso. Piazze interessanti per gli affitti sono per esempio **Cervinia** e Madonna di Campiglio.